

PAYER MOINS D'IMPÔTS GRÂCE À L'IMMOBILIER


Pinel, Censi-Bouvard, résidences-services, SCPI... Des pistes à explorer sans attendre.

Avec **leParticulier**



Vous anticipez une hausse de vos impôts dans les années à venir ? Vous pouvez inverser la tendance en réalisant un investissement immobilier. Vous allégerez votre fiscalité et, en plus, vous vous constituerez un patrimoine que vous pourrez transmettre à vos enfants. Le tout sans apport personnel - ou presque -, puisque l'immobilier est le seul investissement pouvant être financé à crédit. Compte tenu de certains délais incompressibles pour acheter un bien (2 mois en moyenne pour acheter neuf à crédit, réduit à un mois pour un paiement comptant), il sera sans doute difficile de finaliser une acquisition en direct pour cette année. Cela vous laisse le temps de trouver le dispositif de défiscalisation le mieux adapté à votre situation et de sélectionner le bien que vous allez acquérir. Si vous voulez à tout prix réduire la note

d'impôt dès l'an prochain, tournez-vous vers l'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) fiscales.

Le nouveau régime Pinel offre une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21%. Depuis le 1^{er} septembre 2014, le dispositif Duflot a laissé la place au régime Pinel. Ce dernier reprend les grandes lignes de son prédécesseur (investissement dans un logement neuf mis en location à titre d'habitation principale, respect de plafonds de loyers et de ressources des occupants, etc.) en y apportant quelques assouplissements. Ainsi, l'engagement locatif est désormais de 6, 9 ou 12 ans en contrepartie d'une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % (auparavant, l'engagement était de 9 ans, assorti d'une réduction d'impôt de 18 %). Bonne nouvelle, la location à un ascendant ou à un 

ATTENTION À NE PAS SURPAYER VOS BIENS

— descendant est maintenant possible. En revanche, pour le calcul de la réduction d'impôt, le montant pris en compte est toujours plafonné à 300 000 €.

Avant de vous engager, vérifiez toujours le dynamisme du marché locatif local, le niveau des loyers pratiqués ainsi que l'emplacement du programme dans la commune (proximité des transports, des commerces, des écoles...). Bien menée, une opération de type Pinel devrait rapporter de 3 à 4 % brut (avant prise en compte de la fiscalité).

Devenir loueur en meublé avec les résidences-services. Un investissement dans une résidence-services neuve (résidence étudiante, de tourisme, seniors, Ehpad...) dont la gestion est confiée à un exploitant dégage un rendement compris entre 4 et 5 % brut. Pour ce bien, vous pouvez opter pour le régime Censi-Bouvard, qui offre une réduction d'impôt de 11 % des sommes investies (dans la limite de 300 000 €), répartie sur 9 ans. La situation reste, bien sûr, un critère de sélection mais ce n'est pas le seul. « *Il faut regarder la qualité de l'exploitant et lire attentivement les clauses du bail signé avec lui. Ils agissent en effet d'un bail commercial dont la réduction est en cours d'encadrement. Vérifiez notamment qu'il doit s'acquitter des dépenses de grosses réparations et de la taxe foncière* », avertit Jean-Claude Szaléniec, président d'Habitteo.com, premier site de vente en ligne d'immobilier neuf. « *Allez toujours visiter des résidences déjà gérées par l'exploitant* », ajoute Jean-Philippe Carboni, directeur commercial du groupe Domitys, spécialiste des résidences seniors.

Au régime Censi-Bouvard, vous pouvez plutôt préférer celui de loueur en meublé non professionnel (LMNP). « *En LMNP avec amortissement, il n'y a pas de réduction d'impôt, mais on peut déduire l'amortissement du bien (sur 25 à 30 ans) et des meubles (sur 5 à 7 ans) de ses revenus locatifs. Cela permet de neutraliser durablement les loyers et, ainsi, d'éviter tout ou partie de leur fiscalisation. Autant en profiter car, actuellement, un*

QUAND LA PIERRE ALLÈGE L'ISF

On connaît surtout les atouts de l'investissement immobilier pour réduire son impôt sur le revenu, moins pour diminuer son ISF. Un dispositif vous permet de bénéficier d'un crédit d'impôt sur l'ISF (50 % des sommes investies dans la limite de 90 000 €) en investissant au capital de PME. Vous pouvez réaliser une telle opération en direct ou via un

fonds d'investissement collectif. La société Novaxia, avec Novaxia Immo Opportunité 3, vous propose d'investir dans un panier de sept sociétés intervenant dans l'immobilier (hôtellerie, promotion immobilière, transformation de logements en hôtels, etc.). Accessible dès 5 000 €, Novaxia Immo Opportunité 3 espère dégager un rendement brut compris entre 3 et 4 %. **V.V.S.**

revenu non fiscalisé, c'est extrêmement rare », souligne Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque privée 1818. Faites vos calculs avant d'opter pour l'un ou l'autre de ces régimes d'imposition.

Investir dans l'ancien permet aussi de bénéficier d'avantages fiscaux. L'achat d'un logement à rénover peut vous aider à réduire vos impôts. En effet, les dépenses de travaux dans un bien locatif permettent de créer un déficit foncier imputable sur votre revenu global l'année de leur réalisation (dans la limite de 10 700 €) puis, si un excédent subsiste, sur les loyers des dix années suivantes. Cette déduction n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales. N'oubliez pas, en effet, que le montant des avantages fiscaux dont vous bénéficiez annuellement ne peut, en théorie, pas excéder 10 000 €. Avantage de l'ancien par rapport au neuf, on en trouve facilement dans les centres-villes, secteurs qui se louent – et se revendent ! – facilement. Pour être certain de ne pas surpayer le bien que vous achetez, estimez toujours le coût de revient de l'opération ; une rénovation complète incluant la réfection de la plomberie et de l'électricité et les travaux de décoration coûte en moyenne de 800 à 1 000 €/m². Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, quartiers anciens dégradés...), vous pouvez, en achetant un bien situé dans un immeuble à rénover, accéder au dispositif Malraux. Avec, à la clé, une réduction d'impôt de 22 ou 30 % des dépenses engagées dans la limite annuelle de 100 000 € pendant 4 ans. Une carotte fiscale qui, elle non plus, n'entre pas dans le calcul des niches fiscales.

Acheter des parts de SCPI pour défiscaliser immédiatement. L'achat de parts de SCPI est une alternative à l'investissement en direct. Sur les 157 SCPI commercialisées aujourd'hui, une douzaine – dites SCPI fiscales – vous font bénéficier d'avantages fiscaux. Deux d'entre elles (Multihabitation 8 de Française REIM et Ciloger Habitat 4 de Ciloger), vous donnent accès au dispositif Duflot. À noter : l'avantage est calculé sur 95 % seulement de l'investissement et non sur 100 % comme dans une opération réalisée en direct ; soit une réduction d'impôt de 17,1 % et non de 18 %. Cette disparité devrait disparaître pour les futures SCPI Pinel. Les autres SCPI fiscales vous font bénéficier du régime Malraux (Pierre Investissement 8 d'InterGestion et Reximmo Patrimoine 4 d'Amundi Immobilier, par exemple) ou de celui des déficits fonciers (Amundi Défi Foncier d'Amundi Immobilier, Grand Paris Pierre d'InterGestion et Renovalys 4 d'Avenir Finance, notamment).

Contrairement à l'investissement en direct, vous pouvez défiscaliser dès la souscription de vos parts, sans attendre, par exemple, l'achèvement des logements ou leur mise en location. Mais le principal atout des SCPI fiscales – accessibles dès quelques milliers d'euros d'investissement – reste la possibilité d'adapter, chaque année, les montants investis à vos besoins de défiscalisation ainsi qu'à l'évolution de votre plafond de niches fiscales. « *Vous pouvez, par exemple, mettre 10 000 € une année sur une catégorie de SCPI, rien l'année suivante et investir de façon plus conséquente l'année d'après car vos revenus auront augmenté et vous aurez besoin de défiscaliser* », explique Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Une défiscalisation sur mesure, en somme... **■ VALÉRIE VALIN-STEIN**